

Da anni ormai l'emergenza abitativa è diventata cronica. La crisi economica ha infatti accentuato un disagio crescente anche in quegli strati sociali che sino a qualche anno fa si ritenevano immuni. Crescono le sofferenze sui mutui per l'acquisto, crescono gli sfratti per morosità nel comparto delle locazioni, crescono le difficoltà delle famiglie più deboli a pagare affitti che, nonostante la crisi del mercato immobiliare, restano distanti dalle loro capacità economiche. I numeri testimoniano questo disagio: Oltre 190.000 sentenze di sfratto per morosità negli ultimi 3 anni, 433.000 richieste di esecuzione nello stesso periodo, una media di 70.000 sentenze per morosità all'anno, questi, insieme alle oltre 600.000 domande di alloggi popolari ed alle oltre 400.000 di contributi per l'affitto, sono i segni più evidenti della necessità di intervenire in maniera non sporadica sulle politiche abitative. Nella nostra Regione i dati a disposizione non sono meno preoccupanti: 7900 richieste di esecuzione, 1845 sfratti eseguiti e 2952 sfratti emessi solo nel 2015.

La stessa composizione della domanda di abitazioni sia a livello nazionale che territoriale conferma la necessità di interventi strutturali di aumento dell'offerta di alloggi in locazione a canoni sostenibili. Le rilevazioni della Banca d'Italia e dell'Istat confermano che si riduce sempre più il reddito delle famiglie che hanno una casa in affitto o la cercano, basti pensare che circa il 70% delle famiglie in locazione è collocata nei primi due quintili di reddito e soltanto il 5% è collocata nel quarto.

La risposta sin qui data a questa situazione è stata contraddittoria e parziale. Si può affermare che il modello di social housing italiano ha fallito nell'obiettivo di costruire uno stock importante di abitazioni in affitto che allentasse la tensione sul mercato delle locazioni, per ripiegare ancora una volta sul sostegno all'acquisto della prima casa, operazione sicuramente meritoria ma assolutamente ininfluente per affrontare il disagio abitativo più grave.

Sul fronte dell'edilizia residenziale pubblica, ad esclusione dei positivi stanziamenti per il recupero ipotizzato di circa 12.000 alloggi in parte sfitti a causa di carenze manutentive, da tempo non si assiste ad un piano organico e pluriennale di aumento dell'offerta di alloggi a canone sociale ed in alcune Regioni ancora non si sono utilizzati i residui degli stanziamenti ex Gescal o vengono, come in Sicilia, utilizzati per altri scopi impropri.

E' evidente che, di fronte a queste gravi carenze strutturali, assume ancora più importanza il governo delle dinamiche del mercato dell'affitto privato che oggi fornisce risposta a circa 3 milioni e mezzo di famiglie con le difficoltà ed i problemi che sinteticamente si ricordavano.

Gli interventi legislativi su questo, che è il fronte più caldo dell'emergenza, sono stati essenzialmente pensati per tentare di affrontare periodi di crisi acuta e non per avviare politiche abitative di più ampio respiro. Basti pensare che anche il fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione istituito dalla l.n.431/98 è stato negli anni progressivamente ridotto sino al suo azzeramento nella finanziaria dello scorso anno.

Contemporaneamente è stato introdotto il fondo per la morosità incolpevole che, alla prova dei fatti, non ha dato il risultato sperato non solo a causa di criteri di assegnazione complessi e tempi di erogazione eccessivi, ma soprattutto perché interviene a valle del fenomeno e non preventivamente come invece garantirebbe il Fondo di sostegno alla locazione. L'inefficace funzionamento del fondo per la morosità incolpevole emerge con chiarezza dalla scarsa utilizzazione delle somme a disposizione in Sicilia è stato usato solo il 2,4% di quanto disponibile. La logica consiglierebbe di operare per alleggerire il peso dell'affitto sui redditi deboli per evitare il fenomeno della morosità ed intervenire solo eccezionalmente a morosità conclamata.

A questo scopo sarebbe opportuno inglobare l'attuale Fondo per le morosità incolpevoli nel Fondo di sostegno alla locazione, con un adeguato strutturale finanziamento ed una

maggiore elasticità di utilizzo per Regioni e Comuni.

Il secondo esempio di un approccio episodico alle politiche abitative è dato dalle vicende relative alle agevolazioni fiscali per i contratti concordati. Dal 1998 ad oggi si sono susseguite sei modifiche del quadro di riferimento passando dal sostanziale azzeramento del vantaggio fiscale ad un rilancio importante come quello attuale dove la cedolare secca per i contratti concordati è stata fissata al 10% contro il 21% dei contratti liberi. Una misura importante che ha oggettivamente contribuito al rilancio di questa tipologia contrattuale e di conseguenza all'aumento di una offerta di alloggi in locazione a canoni più contenuti. Ma questa agevolazione scadrà, in assenza di una stabilizzazione, nel 2017, creando ulteriore incertezza alla proprietà diffusa che intendesse affittare con il contratto concordato. Altro problema è costituito dalle rigidità attualmente esistenti per l'ambito di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'opzione cedolare secca e correlate al contratto concordato: solo nei comuni inseriti in una lista approvata dal Cipe nel 2003 e definiti ad alta tensione abitativa è possibile ricorrere ai contratti concordati usufruendo delle agevolazioni irpef. E' evidente che oggi la situazione è molto mutata e che il disagio abitativo interessa tutti i comuni italiani.

Se si intende intraprendere, come noi auspichiamo, la strada di una politica abitativa di medio lungo periodo sarebbe necessario:

- un piano pluriennale di aumento dell'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibili a partire da quelli a canone sociale,
- una difesa delle famiglie deboli in affitto o alla ricerca di un affitto con un Fondo di sostegno alla locazione adeguato finanziariamente e di rapida erogazione.
- un quadro stabile di agevolazioni fiscali che contribuiscano al contenimento degli affitti attraverso lo sviluppo dei contratti concordati.
- L'estensione a tutti gli ambiti comunali delle agevolazioni fiscali irpef al 10% correlata al ricorso ai contratti concordati;
- Sono queste, a nostro avviso, le premesse da cui partire e sulle quali la prossima Legge di stabilità dovrebbe intervenire.

**Certi della Sua sensibilità , gradiremmo invitarla all'incontro organizzato dalla Cgil e dal Sunia con la deputazione nazionale provinciale per discutere dei temi sintetici qui indicati affinché ella possa sostenere nel dibattito parlamentare sulla legge di stabilità per il prossimo anno la necessità di misure a sostegno del disagio abitativo come quelle da noi avanzate.**